

茶果嶺村公營房屋發展之
工地平整及基礎設施工程-
勘查研究、設計及建造的文物影響評估

背景

1. 行政長官在 2019 年、2020 年及 2021 年施政報告中，作為政府主導的收地措施之一，行政長官提出加快收回和清理三個市區寮屋區的土地，即茶果嶺村 (CKLV)、牛池灣村及竹園聯合村，建造高密度房屋，以加快發展這些市區用地，並重建以公營房屋為主的新社區。此項目計劃提供約 4,500 個單位，以及各項輔助設施和相關基礎設施。為促進發展，此項目需要進行土地平整和配套基礎設施工程。

2. 根據合約編號 CE 60/2018 (CE) - 擬議九龍東公營房屋發展計劃之工地平整及基礎設施工程 - 可行性研究，土木工程拓展署於 2019 年 5 月展開該了項目之可行性研究，研究結果亦指出該項目在技術上是可行的。基於此結論，土木工程拓展署須進行相應的勘察、詳細設計及實施土地平整及基礎設施工程，以將地盤交由執行機構興建公營房屋及各項輔助設施和相關基礎設施工程。正如 2020 年施政報告所述，香港房屋協會 (房協) 將執行在茶果嶺村的公營房屋發展項目。

3. 該地盤總面積約 8.89 公頃，西南以茶果嶺路為界，西北及北分別以繁華街及麗港城為界，東部及東北部以前茶果嶺高嶺土礦場為界。可行性研究建議有關土地平整和基礎設施工程需要配合到 (一) 公營房屋發展、(二) 一條從前茶果嶺高嶺土礦場通道通往茶果嶺道的新行車通道、(三) 一條新的行人天橋及相關升降機連接茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場，以及 (四) 在永福街和繁華街的更改道路路線/拓寬工程，與在茶果嶺偉發街/偉業街路口的路口改善工程。

4. 土木工程拓展署的項目範圍包括：

- 土地平整工程，包括清理工地和土地淨化工程（如有需要）；
- 岩土工程，包括斜坡工程、建造擋土結構，以及自然地形減災措施（如有需要）；
- 道路工程，包括擬建連接前茶果嶺高嶺土礦場和茶果嶺道的行車通道、行人天橋及相關升降機、更改道路路線工程、交通改善計劃和根據可行性研究或後階段確定的相關構築物（如有需要）；
- 污水、排水和水務工程，包括必要時的分流；
- 景觀工程，包括園林建築和花卉樹木種植工程以及相關的樹木砍伐、移植和保存工程；
- 附屬工程，包括文物保護、緩解環境影響措施等。

5. 本項目的文物影響評估以距離工地邊界 50 米內區域作評估範圍，研究位於評估範圍內的文物古蹟，包括兩座三級歷史建築，即羅氏大屋和茶果嶺天后宮，以及其他文化遺產資源。

文物影響評估

A. 已確定的文物地點

6. 根據發展局技術通告（工程）第 1/2022 號規定中的文物影響評估機制，工程代理需要向古物古蹟辦事處確認是否有任何香港具考古研究價值的地點、法定古蹟和暫定古蹟、由古物諮詢委員會評級的歷史建築物及地點，或由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。（以下統稱“文物地點”）。

B. 文物影響評估中已確定的文物古蹟景點

7. 評估區內共確定了十一項文化遺產資源，包括兩座三級歷史建築和九項其他遺址、建築物或構築物。表格一列出了已確定的文化遺產資源的摘要，圖二列出了它們的位置。

表格一. 總結評估區域內的文化遺產資源

項.	名稱	評級狀況	類型	備註
<u>分級文化遺產資源</u>				
1.	羅氏大屋	三級歷史建築	住宅	• 位於工程範圍內
2.	茶果嶺天后宮	三級歷史建築	公共	• 位於工程範圍外南端
<u>其他文化遺產資源</u>				
3.	茶果嶺 212 號	不適用	住宅	• 位於工程範圍內
4.	前四山公立學校	不適用	公共	• 位於工程範圍內
5.	茶果嶺 95 及 95A 號	不適用	工業	• 位於工程範圍內
6.	茶果嶺 40 號茶果嶺鄉民聯誼會	不適用	公共	• 位於工程範圍內
7.	多仔石	不適用	景觀	• 位於工程範圍內
8.	「合義龍」龍船	不適用	龍舟	• 目前位於工程範圍內 • 可移動物件
9.	茶果嶺村大街店鋪的十二套金屬折疊閘門	不適用	閘門	• 位於工程範圍內 • 屬寮屋結構的一部份 • 十二套安裝了在第 47, 50B, 53, 67, 68, 69, 72, 74, 78, 80, 81 及 82 號

10.	1910 年紀念碑	不適用	紀念碑	<ul style="list-style-type: none"> • 位於工程範圍內 • 碑面已與水泥地檯分離
11.	茶果嶺花崗岩採石場的兩塊界石	不適用	界石	<ul style="list-style-type: none"> • 位於工程範圍內 • 茶果嶺花崗岩採石場的界石 C2 及 C3 號

C. 文物影響評估

8. 預計工程會對以下七項文化遺產資源有直接影響：

- 茶果嶺 212 號；
- 前四山公立學校；
- 茶果嶺 40 號(茶果嶺鄉民聯誼會)；
- 茶果嶺 95 及 95A 號；
- 茶果嶺村主街部分店鋪金屬折疊閘門；
- 1910 年紀念碑；
- 茶果嶺花崗岩採石場的兩塊界石。

9. 預計以下兩項三級歷史建築將受地面振動、傾斜和沉降間接影響：

- 茶果嶺 50A、51 及 51A 號羅氏大屋（三級歷史建築）
- 茶果嶺天后宮（三級歷史建築）

10. 以下文化遺產資源需要在清理工地或拆除和工地平整階段進行搬遷或加建圍欄，以保護它們免受潛在的工程損壞：

- 多仔石（原址保留）
- 「合義龍」龍船（搬遷）

D. 緩解措施

11. 根據土木工程拓展署擬議的茶果嶺村發展藍圖和香港房屋協會房屋發展總規劃圖，留意到此項目會對文物建築或構築物有直接影響，包括茶果嶺 212 號，前四山公立學校，茶果嶺 40 號(茶果嶺鄉民聯誼會)，茶果嶺 95 及 95A 號。所以應在工地清理或拆除和工地平整階段中進行攝影、錄像、製圖記錄，以及內部和外部的 3D 掃描工作。

12. 應保留直接受影響的文物建築或構築物的可移動文物或構造，包括任何仍然存在於前四山公立學校內的紀念牌匾、茶果嶺大街商店的金屬折疊閘門、茶果嶺 95 及 95A 號的花崗岩磚，1910 年紀念碑和茶果嶺花崗岩採石場的兩塊界石。這些物品應盡可能地在清理工地或拆除和工地平整階段中收集，並交由房協用於後續的房屋發展。

13. 對於在擬議工程期間將受到間接影響的兩座三級歷史建築（羅氏大屋和茶果嶺道天后宮），施工期間應監測其振動，傾斜和地面沉降，並採用 3A 監測系統，分別是戒備 (Alert)、警報 (Alarm)和行動 (Action)，並對羅氏大屋進行製圖及攝影記錄，狀況勘測和結構評估。同時，在整個工程期間應為羅氏大屋設置防護屏障。

14. 對其他將受到間接影響的文化遺產資源，即多仔石及「合義龍」龍船，應在施工前對這兩個項目進行攝影記錄。由於將會原址保留多仔石，因此在整個工程中將在石塊周圍設置保護屏障。而「合義龍」龍船應小心搬遷並遠離工程範圍存放。

15. 各類文化遺產資源的緩解措施總結在表 2。

16. 回收的文物或構造須存放並轉交香港房屋協會，而再利用這些物品或構造時，應配合茶果嶺村歷史解釋。這些文物或構造的詳細解釋或再利用需要以房協後續房屋發展的詳細設計為準。

結論

17. 羅氏大屋和茶果嶺天后宮（茶果嶺）這兩座三級歷史建築會原址保留，並須通過攝影和製圖記錄、狀況調查、結構評估、防護屏障、以及定期監測振動、傾斜和沈降去降低擬建工程期間產生的間接影響。

18. 就著直接受影響的建築物或構築物，即茶果嶺 212 號、前四山公立學校、茶果嶺 40 號（茶果嶺鄉民聯誼會）和茶果嶺 95 及 95A 號，將以攝影、視頻、製圖記錄以及內部和外部的 3D 掃描去降低擬建工程期間產生的間接影響。另外，應盡快回收位於擬拆除建築物或構築物中的可移動文物或構造。

19. 多仔石和「合義龍」龍船將會受到擬建工程的間接影響，所以兩項文化遺產資源都需要進行攝影記錄。而且，多仔石應設置防護屏障，「合義龍」龍船則需搬離項目區外存放。

20. 所有回收的文物或構造須儲存起來，以備日後再用，並交由房協整合，視乎詳細設計去配合日後的房屋發展。

土木工程拓展署

二零二二年十月

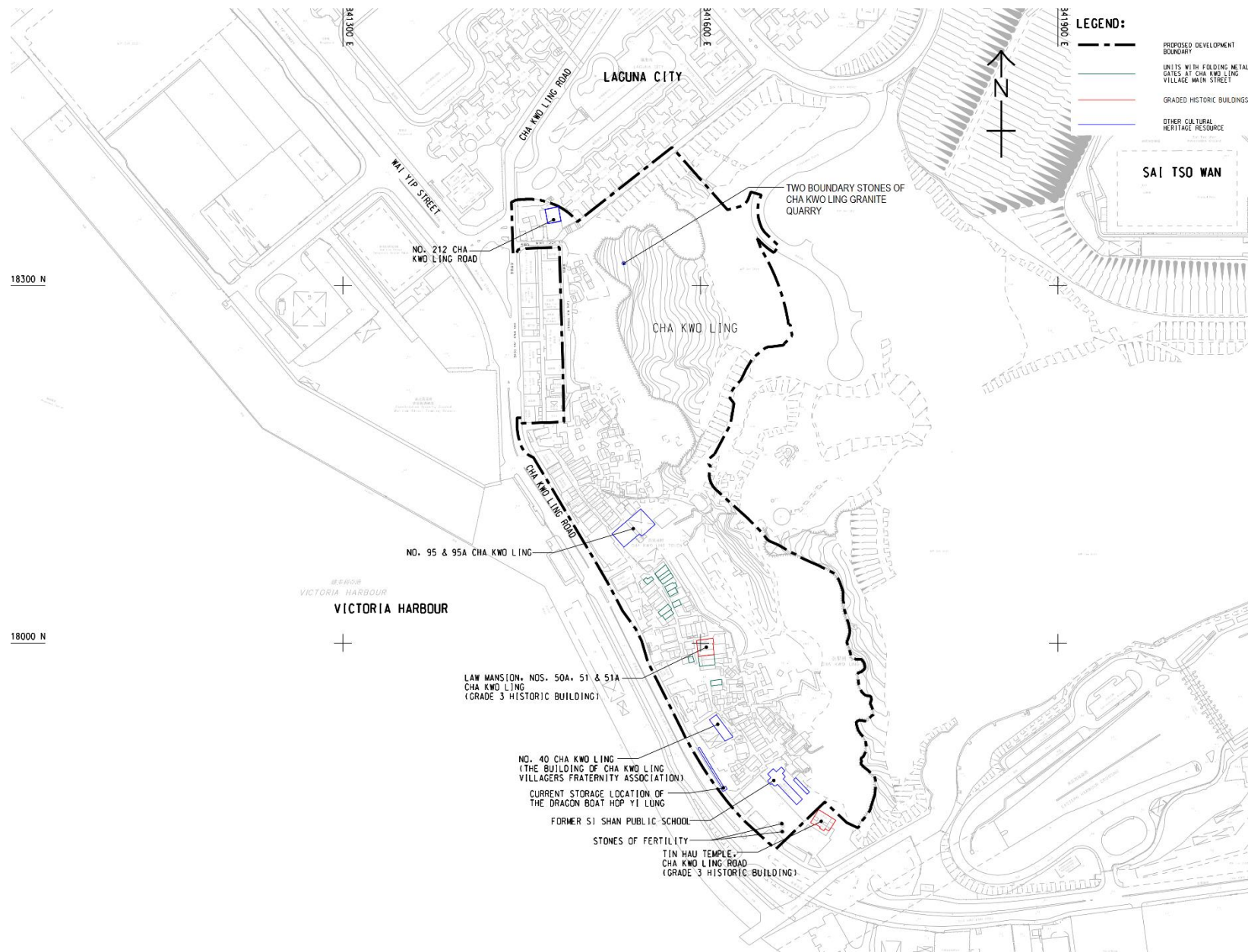
表格二. 對文化遺產資源的緩解措施總結

文化遺產資源	緩解措施					
	製圖、相片記錄	視頻錄製和 3D 掃描	狀況勘測和結構評估	監測振動、傾斜和沈降	防護屏障	拆除及/或保存可移動文物
茶果嶺天后宮 (茶果嶺) (三級歷史建築物)				✓		
茶果嶺 50A、51 及 51A 號羅氏大屋 (三級歷史建築)	✓		✓	✓	✓	
茶果嶺 212 號	✓	✓				
前思山公立學校	✓	✓				✓
茶果嶺 40 號(茶果嶺鄉民聯誼會)	✓	✓				
茶果嶺 95 及 95A 號	✓	✓				✓
茶果嶺村主街部分店鋪金屬折疊門	✓ (僅相片記錄)					✓
1910 年紀念碑	✓ (僅相片記錄)					✓

茶果嶺花崗岩採石場的兩塊界石	✓(僅相片記錄)					✓
「合義龍」龍船	✓(僅相片記錄)					✓
多仔石	✓(僅相片記錄)					✓



圖一 茶果嶺村發展計劃的位置圖



圖二 文物建築的位置圖